รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (สอบทาน)

ลูกค้าราย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (SIRIP)

ทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

“อาคาร สิริภิญโญ”

ที่ตั้ง : เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา

แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี

กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด

จัดทำโดย

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด
TAP Valuation Co., Ltd.

ที่ TAP-L/0169/0167

วันที่ 17 มกราคม 2567

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (SIRIP)

ตามที่ บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (SIRIP)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ (รายงานฉบับนี้สามารถใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะได้)
วันที่ประเมิน	28 ธันวาคม 2566
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อาคารสิริภิญโญ เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ทางสาธารณประโยชน์
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 1251 เนื้อที่ 2-3-13.4 ไร่ หรือ 1,113.4 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (SIRIP)
รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง	1. อาคารสำนักงานสูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น โดยมีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 41,767.26 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 31 ปี 2. อาคารตู้ ATM ชั้นเดียว (ปัจจุบันไม่มีการใช้ประโยชน์) 3. ถนนและลานคอนกรีตรอบอาคาร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้าง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (SIRIP)
ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	1. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 810/2531 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2531 อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารชนิด ตึก 17 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารสำนักงาน - จอดรถยนต์ พื้นที่ 40,356.00 ตารางเมตร บนโฉนดที่ดินเลขที่ 1251 2. ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 506/2535 ลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2535
ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน	ไม่ภาระผูกพันใดๆ
ข้อกำหนดผังเมือง	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครพบว่า ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่โซนสีแดง พ.4-2)
การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานและพื้นที่พาณิชยกรรมให้เช่า บริษัทฯ เห็นว่าได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดแล้ว
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	1. วิธีต้นทุน (Cost Approach) 2. วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

74 ถนนนาคนิวาส ซอย 6 แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ 10230 โทร. 0-2105-4781 แฟ็กซ์ 0-2539-7339
74 Soi 6 Nakniwat Road, Lat Phrao, Bangkok 10230 Tel. 0-2105-4781 Fax. 0-2539-7339

มูลค่าตลาดที่ประเมิน	**<u>วิธีที่ 1</u> ประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)** - ให้ที่ดินตารางวาละ 1,500,000.-บาท เนื้อที่ประเมิน 2-3-13.4 ไร่ หรือ 1,113.4 ตารางวา เป็นเงิน 1,670,100,000.-บาท - สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 รายการ เป็นเงิน 514,200,000.-บาท **รวมเป็นเงิน 2,184,300,000.- บาท** **(สองพันหนึ่งร้อยแปดสิบสี่ล้านสามแสนบาทถ้วน)** **<u>วิธีที่ 2</u> ประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้ (Income Approach)** **รวมมูลค่าตลาดทรัพย์สิน เป็นเงิน 1,849,000,000.- บาท** **(หนึ่งพันแปดร้อยสี่สิบเก้าล้านบาทถ้วน)**
หมายเหตุเพิ่มเติม	1.) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯเห็นควรสรุปใช้ราคาประเมินมูลค่าโดยวิธีที่ 2 คือวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินมากที่สุด 2.) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินมูลค่าตามสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ ดังนั้นหากสมมติฐานเปลี่ยนแปลงไป ก็จะมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ 3.) รายงานการสอบทานครั้งนี้ อ้างอิงจากรายงานเดิมเลขที่ TAP-L/0409/0266

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด
TAP VALUATION CO.,LTD

(นายพิพัฒน์ สุริยสุภาพงศ์)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทน

ลงชื่อ .... ผู้สำรวจ
(นายเมธี ชุมตันติ) ส.43/1807

ลงชื่อ .... ผู้ประเมินหลัก
(นายวสันต์ อุประกุล) วฒ.284

ลงชื่อ .... ผู้ตรวจ
(นายยรรยง หอมจันทน์)

สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

	หน้า
1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
1.1 การมอบหมาย	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	1
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน	2
2.3 การเข้าออกตามกฎหมาย	2
2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม	2
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	
3.1 เอกสารสิทธิ์	3
3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมิน	4
3.3 การสำรวจที่ดิน	4
3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน	4
3.5 ระบบสาธารณูปโภค	5
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	6
4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	6
4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	8
5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ	
5.1 ข้อกำหนดผังเมือง	11
5.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร	11
5.3 การเวนคืน	11
5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ	11
5.5 กฎหมายอื่นๆ (ถ้ามี)	11
5.6 โครงการพัฒนาของรัฐ (ถ้ามี)	11
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	
6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน	12
6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	12
6.3 ความเห็นและข้อสังเกตพิเศษ (ถ้ามี)	13
7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	20
7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	20
7.3 สมมติฐานพิเศษ/เพิ่มเติม	20
7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	20
7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	21

ภาคผนวก	ก. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายละเอียด	มี
	ข. หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มี
	ค. เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มี
	ง. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน, แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน	มี
	จ. ผังรูปต่อโฉนดที่ดิน	มี
	ฉ. ผังแสดงที่ตั้งสิ่งปลูกสร้าง	มี
	ช. ภาพถ่ายทรัพย์สิน	มี
	ซ. สำเนาเอกสารสิทธิ์	มี

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก เมื่อวันที่ 23 มกราคม 2567 (ตามหนังสือคำสั่งว่าจ้างเลขที่ TAP-L/0169/0167)

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ (รายงานฉบับนี้สามารถใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะได้)

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด ได้ทำการสำรวจเมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2566 และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

- โฉนดที่ดินเลขที่ 1251จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 2-3-13.4 ไร่ หรือ 1,113.4 ตารางวา สภาพภายในที่ดินได้รับการพัฒนาแล้ว ปัจจุบันเปิดดำเนินกิจการประเภทอาคารสำนักงาน ภายใต้ชื่อ “อาคารสิริภิญโญ”
- สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 3 รายการ ได้แก่
  1. อาคารสำนักงานตึกสูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
  2. อาคารตู้ ATM ชั้นเดียว (ปัจจุบันไม่มีการใช้ประโยชน์)
  3. ถนนและลานคอนกรีตรอบอาคาร

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

รถไฟฟ้า BTS สถานีพญาไท	ประมาณ	150.00	เมตร
โรงเรียนศรีอยุธยา	ประมาณ	320.00	เมตร
โรงพยาบาลพญาไท 1	ประมาณ	480.00	เมตร
สถานีตำรวจนครบาลพญาไท	ประมาณ	570.00	เมตร
King Power Duty Free	ประมาณ	660.00	เมตร

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

ถนนสายหลักและถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน คือ ถนนศรีอยุธยา มีระยะห่างจากถนนพญาไทบริเวณแยกพญาไท ประมาณ 80 เมตร และมีระยะห่างจากถนนราชปรารภ ประมาณ 800 เมตร ถนนศรีอยุธยา (ทางเข้า -ออกหลัก) ผิวจราจรเป็นลาดยาง กว้างประมาณ 24 เมตร เขตทางประมาณ 30 เมตร และซอยศรีอยุธยา 12 (ทางเข้า-ออกรอง) ผิวจราจรเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 4 เมตร เขตทางประมาณ 5.50 เมตร สภาพดี

2.2 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

ทางสาธารณประโยชน์

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปส่วนใหญ่เป็นพาณิชยกรรม บริเวณใกล้เคียงประกอบไปด้วย โรงแรม, ศูนย์การค้า, โรงพยาบาล และอาคารสำนักงาน เป็นต้น

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 เอกสารสิทธิ์

เอกสารสิทธิในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

โฉนดที่ดิน ระวาง 5136 III 6620-5

ตำบลถนนพญาไท อำเภอราชเทวี (ดุสิต) จังหวัดกรุงเทพมหานคร

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
				ไร่	งาน	ตรว.	
1	1251	77	166	2	3	13.4	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (SIRIP)
			รวม	**2**	**3**	**13.4**	**หรือ 1,113.4 ตารางวา**

สิทธิตามกฎหมาย : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน : ไม่มีภาระผูกพันการจำนองใดๆ

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน รอบบัญชี พ.ศ.2566 - 2569

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินราคาดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ
1.	1251	265,000.-บาท / ตารางวา

3.3 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้ โดยตรวจสอบจาก

☑ ระวางแผนที่

☑ ได้สำรวจที่ดินแล้ว ไม่พบหมุดหลักเขตที่ดิน

☑ ได้สำรวจที่ดินโดยมีคุณจูเนียร์ ซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ของทางกองทุนฯ เป็นผู้นำชี้ใช้แผนที่ตั้งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอ้างอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน

☑ พิกัดทางภูมิศาสตร์ GPS : LAT 13.757954 LONG 100.535420

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวางที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ทำการประเมิน ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวม : 2-3-13.4 ไร่ หรือ 1,113.4 ตารางวา

ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป : สี่เหลี่ยมคางหมู

ที่ดินมีด้านที่ติดถนนทางเข้าออก : 2 ด้าน กล่าวคือ ด้านทิศใต้ติดถนนศรีอยุธยา ประมาณ 42.00 เมตร และทางทิศตะวันออกติดซอยศรีอยุธยา 12 ประมาณ 100.00 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

สภาพทางภูมิศาสตร์ : เป็นที่ราบ

ระดับพื้นผิวดิน : พัฒนาถมดินแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.50 – 1.00 เมตร

การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน : เป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานตึกสูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เปิดดำเนินกิจการประเภท สำนักงานให้เช่า ชื่อ “อาคารสิริภิญโญ”

อาณาเขตติดต่อ

ทิศ	ระยะทางประมาณ		มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	40.00	เมตร	ทางสาธารณประโยชน์ (ไม่มีสภาพทาง)
ทิศใต้	42.00	เมตร	ถนนศรีอยุธยา (ทางเข้า – ออกหลัก)
ทิศตะวันออก	100.00	เมตร	ซอยศรีอยุธยา 12 (ทางเข้า – ออกรอง)
ทิศตะวันตก	115.00	เมตร	ที่ดินบุคคลอื่น

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่ท่วม

ปัญหามลพิษ : ไม่มี

อื่นๆ : ไม่มี

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

ระบบไฟฟ้า : จากการไฟฟ้านครหลวง

ระบบประปา : จากการประปานครหลวง

ระบบโทรศัพท์ : ระบบโทรศัพท์จากองค์การโทรศัพท์

ระบบท่อระบายน้ำ : ระบบท่อระบายน้ำของกรุงเทพมหานคร

ระบบขนส่งมวลชน : เส้นทางรถไฟฟ้า BTS - แอร์พอร์ตลิงค์ และรถโดยสารประจำทาง ขสมก.

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับที่	อาคารเลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บนที่ดินแปลงโฉนดเลขที่
1.	475	อาคารสำนักงานสูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร	40,356.00	1241
2.	-	อาคารตู้ ATM ชั้นเดียว	15.00	1241
3.	-	ลานคอนกรีตรอบอาคาร	1,415.00	1241
รวม			41,786.00	

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

☑ มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) เลขที่ 810/2531 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2531 อนุญาตให้ก่อสร้างอาคารชนิด ตึก 17 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารสำนักงาน - จอดรถยนต์ พื้นที่ 40,356.00 ตารางเมตร บนโฉนดที่ดินเลขที่ 1251 ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (SIRIP) ตรวจสอบจากหนังสือสัญญาขายที่ดิน ฉบับลงวันที่ 31 มีนาคม 2557

☑ ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 506/2535 ลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2535

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

☑ เป็นไปตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้

☐ ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคารและร่างขึ้นเป็นเพียงระยะโดยประมาณ

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

☑ เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ และสามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว

☐ เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์บางอาคารและมีบางส่วนอยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้ก่อสร้าง

☐ อาคารยังไม่ได้ทำการก่อสร้างเป็นการประมาณตามแบบแปลนการก่อสร้างที่ได้รับจาก...............

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

☑ ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร

☑ ผู้ประเมินสำรวจเฉพาะภายนอกสำนักงาน แต่ไม่ได้สำรวจภายในสำนักงาน เนื่องจากมีผู้เช่าดำเนินกิจการอยู่

☑ ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน

☐ จากการสำรวจสภาพอาคารสิ่งก่อสร้าง พบในเบื้องต้นว่า..................................และผู้ประเมินจึงมีความเห็นควรมีการทำการตรวจสอบเพิ่มเติม เกี่ยวกับ........................โดยผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า โดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการสำรวจและตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

☑ ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว

☑ ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

☑ ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในภาคผนวก ฉ และ ช ตามลำดับ

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

รายการที่ 1	:	**อาคารสำนักงานตึกสูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น**
รายละเอียดทั่วไป		
ลักษณะอาคาร	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 17 ชั้น
ขนาดอาคาร	:	36.55 x 80.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	:	40,356.00 ตารางเมตร (พื้นที่ตามใบขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร)
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์		
ชั้นใต้ดิน B2 และ B1	:	โถงลิฟท์ที่จอดรถ, พื้นที่ลานจอดรถ, แท็งค์เก็บน้ำดี, บ่อบำบัดน้ำเสีย, ห้องปั๊มน้ำ – ปั๊มดับเพลิง และห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า
ชั้น G	:	โถงต้อนรับ, ร้านค้าส่วนพลาซ่า และพื้นที่ลานจอดรถ
ชั้น 1	:	เป็นแผนกบริการ, ที่เก็บสินค้า และพื้นที่ลานจอดรถ
ชั้น 2 - 7	:	โถงลิฟท์, โถงทางเดิน, พื้นที่เช่าสำนักงาน, ห้องน้ำชาย-หญิง, พื้นที่ลานจอดรถ และห้องเครื่อง
ชั้น 8 - 18	:	โถงลิฟท์, โถงทางเดิน, พื้นที่เช่าสำนักงาน และห้องน้ำชาย – หญิง (ไม่มีชั้นที่ 13)
ชั้นดาดฟ้า	:	เป็นที่ตั้ง Cooling Tower และห้องควบคุมลิฟท์
รูปแบบอาคาร	:	ร่วมสมัย
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ดี
อายุอาคารประมาณ	:	31 ปี
สภาพอาคาร	:	ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	:	ดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	:	ดาดฟ้าคอนกรีตเสริมเหล็ก
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซั่มบอร์ดฉาบเรียบ และท้องพื้นเปิดโล่ง
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นผิวปูหินอ่อน แกรนิต กระเบื้องเคลือบ กระเบื้องยาง, คอนกรีตเสริมเหล็กผิวพื้นขัดมัน และขัดหยาบ
ผนังและวัสดุผิว	:	ก่ออิฐฉาบปูนทาสี และผนังกระจก (Curtain Wall) ผนังเบาฉาบเรียบทาสี ผนังห้องน้ำกรุกระเบื้องเคลือบ
ประตู	:	บานกระจกแบบบานสวิง บานกระจกแบบบานเปิดเดี่ยวและคู่ และบานเหล็กทนไฟ
หน้าต่าง	:	บานกระทุ้งกระจกกรอบอลูมิเนียม

ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	:	วัสดุผิวพื้น+ผนังปู กระเบื้อง สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย อ่างล้างหน้าพร้อมเคาน์เตอร์ โถปัสสาวะ, โถส้วมชักโครกนั่งราบ และกระจกเงา

งานระบบในอาคาร

ระบบไฟฟ้า	:	หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer)
	:	ตู้ควบคุมไฟฟ้า (MDB)
	:	เครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator)
ระบบประปา	:	ระบบปั๊มน้ำดี (Water Pump)
	:	ถังเก็บน้ำใต้ดิน
	:	ถังเก็บน้ำดาดฟ้า
ระบบบำบัดน้ำเสีย	:	มี
ระบบปรับอากาศ	:	ใช้ระบบทำความเย็นแบบ Packaged Water Cooled Air Conditioner แบบระบายความร้อนด้วยน้ำ พร้อม Cooling Tower ติดตั้งที่ชั้นดาดฟ้า
ระบบป้องกันอัคคีภัย	:	ปั๊มน้ำดับเพลิง Fire Pump และ Jockey Pump
	:	ถังดับเพลิง (Fire Extinguisher)
	:	หัวรับน้ำดับเพลิงภายในอาคาร
	:	ตู้สายน้ำดับเพลิงภายในอาคาร
ระบบลิฟท์โดยสาร	:	มี
ระบบบันไดเลื่อน	:	มี
ระบบสื่อสาร	:	มี
ระบบอื่นๆ	:	กล้องวงจรปิดภายใน-นอกอาคาร

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : เป็นสำนักงานให้เช่า

รายการที่ 2	:	อาคารตู้ ATM. ชั้นเดียว

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	:	อาคารชั้นเดียว
ขนาดอาคาร	:	3.00 x 5.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	:	15.00 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	:	ทั่วไป
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ปานกลาง
อายุอาคารประมาณ	:	31 ปี
สภาพอาคาร	:	กลางเก่ากลางใหม่
การดูแล บำรุงรักษา	:	พอใช้

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็กผิวพื้นขัดหยาบ
ผนังและวัสดุผิว	:	ก่ออิฐฉาบปูนทาสี
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซั่มบอร์ดฉาบเรียบ

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : ปล่อยว่าง ไม่มีการใช้ประโยชน์

รายการที่ 3	:	ถนนและลานคอนกรีตรอบอาคาร

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะ	:	ลานคอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้นที่รวมประมาณ	:	1,415.00 ตารางเมตร
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ปานกลาง
อายุประมาณ	:	31 ปี
สภาพ	:	ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	:	ปานกลาง

โครงสร้างและวัสดุ

โครงสร้าง	:	เหล็ก คอนกรีตเสริมเหล็ก
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	:	เป็นลานจอดรถ

5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2556) พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่โซนสีแดง พ.4-2)

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของสำนักงานเขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร การขออนุญาตปลูกสร้าง/ดัดแปลง/รื้อถอน อาคาร จะต้อง ยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนใด ๆ ทั้งนี้ได้ตรวจสอบกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องคือ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566

5.4 การถูกรอนสิทธิต่าง ๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจดภารจำยอม : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่มี

5.5 กฎหมายอื่น ๆ

ไม่มี

5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ไม่มี

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน		
รายละเอียด	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	ตั้งอยู่ในเขตใจกลางเมือง	-
ลักษณะกายภาพที่ดิน	มีการพัฒนาแล้ว โดยมีการพัฒนาเป็นอาคารสำนักงาน สูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น มีการดูรักษาดี	-
การคมนาคม / ถนนหน้าที่ดิน	ติดถนน 2 ด้าน มีความสะดวก และมีรถไฟฟ้า BTS ผ่าน และแอร์พอร์ตลิงค์	มีปัญหาจราจรหนาแน่นตลอดเวลา
สาธารณูปโภค	พร้อมทั้ง ไฟฟ้า, น้ำประปา และโทรศัพท์	-
สภาพแวดล้อม/ความเจริญ	มีความเจริญมาก เป็นแหล่งพาณิชยกรรม ประกอบด้วยโรงแรม สำนักงาน	-
ขนาดอาคาร/พื้นที่ใช้สอย	เป็นอาคารสูงและมีพื้นที่ใช้สอยขนาด 40,356.00 ตารางเมตร	-
รูปแบบอาคาร	รูปแบบร่วมสมัย	มีอายุอาคาร 31 ปี
การก่อสร้าง/การตกแต่ง	-	ปานกลาง
การบำรุงรักษา	มีการบำรุงรักษาดี	-
สิ่งอำนวยความสะดวก	ลิฟท์, บันไดเลื่อน และระบบสื่อสารที่ทันสมัย	-

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ พาณิชยกรรม (อาคาสำนักงานและร้านค้าให้เช่า) หรือ พิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพปัจจุบัน บริษัทมีความเห็นว่าทรัพย์สินปัจจุบันได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดแล้ว

6.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

- จากการสำรวจข้อมูลราคาซื้อ-ขายภายในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินพบว่า ที่ดินเสนอขาย หรือซื้อ-ขายแล้ว เนื้อที่ 1 - 4 ไร่ ตารางวาละ 636,792 - 1,180,000.-บาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับ ทำเลที่ตั้ง ขนาด รูปร่าง สภาพ และการใช้ประโยชน์ของที่ดิน
- ราคาค่าเช่าพื้นที่สำนักงานบริเวณติดถนนพญาไทและถนนศรีอยุธยาพบว่า มีอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 380 - 690.-บาท ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาด, รูปร่าง, การตกแต่ง ทำเลที่ตั้ง และสภาพภายในพื้นที่สำนักงาน

ภาพรวมอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ตลาดอาคารสำนักงานเริ่มกลับมาฟื้นตัวอีกครั้งตั้งแต่ไตรมาส 2 ปี 2565 โดยเฉพาะบริษัทต่างชาติและบริษัทเทคโนโลยี ซึ่งเป็นตัวขับเคลื่อนตลาด บริษัทเหล่านี้มีความต้องการจะย้ายพื้นที่สำนักงานไปอาคารที่ใหม่กว่า ขณะที่อุปทานภายในตลาดเริ่มมีจำนวนมากขึ้น ทำให้เจ้าของอาคารเองต้องมีความยืดหยุ่นด้านราคาค่าเช่ามากขึ้น เพื่อดึงดูดผู้เช่าปัจจุบันและผู้เช่าใหม่ เทรนด์ที่กำลังเป็นที่จับตามองในปีนี้ ก็คือเรื่องของ ESG (แนวคิดการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน) “Environmental, Social, Governance” เราอาจจะเห็นโครงการอาคารสำนักงานใหม่ๆ ที่มาในรูปแบบเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและอนุรักษ์พลังงานกันมากยิ่งขึ้น

ภาพรวมตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร ณ. สิ้นปี 2565 พบว่ามี**อุปทานใหม่ของพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ และปริมณฑล** เพิ่มขึ้นประมาณ 374,218 ตารางเมตร จากปี 2564 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.87 จากปีก่อนหน้า โดยอุปทานที่เพิ่มขึ้นเป็นอาคารที่ตั้งอยู่นอกเขตพื้นที่ศูนย์กลาง ทำให้อุปทานพื้นที่สำนักงานรวม ณ.สิ้นปี 2565 ประมาณ 10.05 ล้านตารางเมตร ในขณะที่ความต้องการพื้นที่สำนักงานเช่าในกรุงเทพมหานคร ณ. สิ้นปี 2565 อยู่ที่ประมาณ 8.94 ล้านตารางเมตร หรือมีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 89.00 ปรับตัวลงเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า ทั้งนี้ผลจากเศรษฐกิจทั่วโลกชลอตัวลง

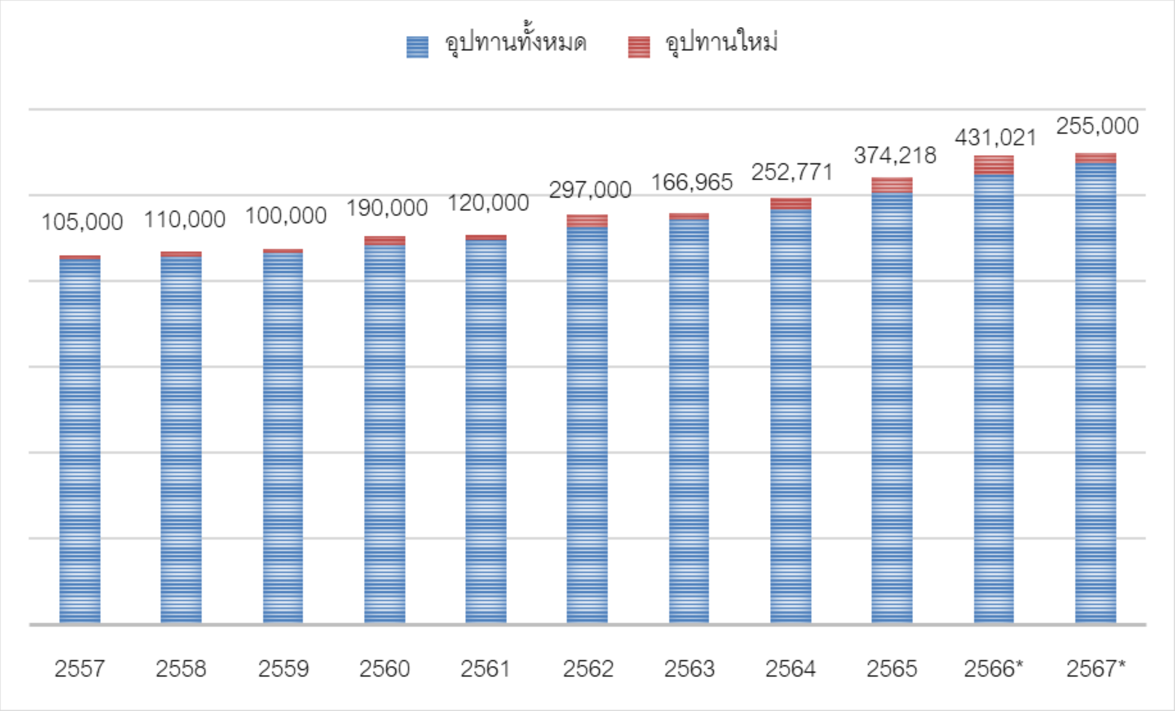
สำหรับอัตราค่าเช่า ณ.สิ้นปี 2565 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเล็กน้อยอยู่ที่ร้อยละ 1.25 จากปีก่อนหน้า คิดเป็นค่าเช่า 733 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งยังคงต่ำกว่าอัตราการเติบโตในช่วง 10 ปี ที่มีค่าเฉลี่ยร้อยละ 3.60 ต่อปี การเติบโตของค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นในอาคารทุกเกรด โดยอาคารเกรด เอ เพิ่มขึ้นมากที่สุด

อุปทานพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพฯ (Office Supply)

อุปทานพื้นที่สำนักงานที่จะเข้าสู่ตลาดในปี 2565 - 2567 มีทั้งตั้งอยู่รอบนอกเขตใจกลางเมือง และใจกลางเมือง โดยพื้นที่รอบนอกเขตใจกลางเมืองนั้นผู้ประกอบการสามารถซื้อที่ดินมาพัฒนาได้ เนื่องจากราคาที่ดินนั้นยังไม่สูงเกินไป ส่วนถ้าเป็นใจกลางเมืองนั้นส่วนใหญ่จะเป็นรูปแบบการถือครองแบบเช่าระยะยาว เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นที่ดินของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และมีเนื้อที่ขนาดใหญ่ทำให้โครงการก่อสร้างส่วนใหญ่นับจากนี้ไปจะเป็นโครงการแบบ Mix-use Complex ขนาดใหญ่หลายโครงการที่เริ่มมีการก่อสร้างนับตั้งแต่ปี 2565 - 2567 โดยโครงการเหล่านี้จะประกอบด้วย โรงแรม อาคารสำนักงาน อาคารชุดพักอาศัย อาคารค้าปลีก อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ เป็นต้น ทำให้อาคารสำนักงานเหล่านี้จะเป็นที่สนใจดึงดูดลูกค้าให้มาเช่าซึ่งจะโดดเด่นกว่าอาคารสำนักงานธรรมดา เพราะนอกจากจะมีอาคารสำนักงานเปิดให้บริการแล้วยังมีโครงการรูปแบบอื่นๆ อยู่ภายในโครงการเดียวกัน

จากการสำรวจพบว่า ณ.สิ้นปี 2565 มีอุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่ารวมประมาณ 10.05 ล้านตารางเมตร โดยมีอุปทานเข้าสู่ตลาดของทั้งปี 2565 ประมาณ 374,218 ตารางเมตร ปี 2566 ประมาณ 431,021 ตารางเมตร และปี 2567 ประมาณ 255,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ภายใน 3-4 ปีข้างหน้าจะมีอุปทานพื้นที่สำนักงานเข้าสู่ตลาดจำนวนมากประมาณ 1,428,180 ตารางเมตร

กราฟแสดงอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานและอุปทานที่เกิดใหม่ตั้งแต่ปี 2557 – 2567



หมายเหตุ: *ปีประมาณการ
ที่มา: บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด

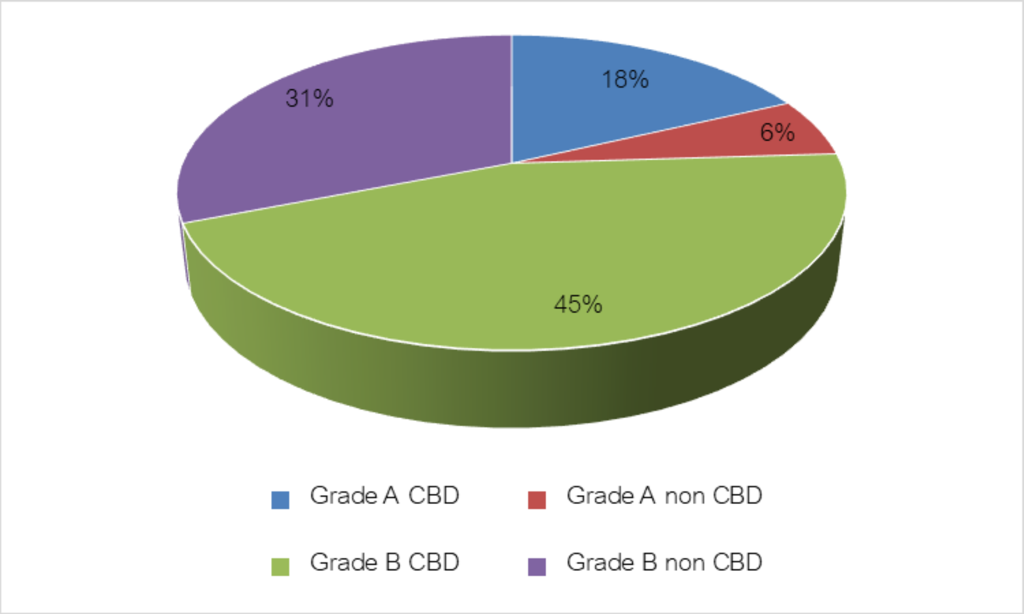
ตารางแสดงอุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานที่จะเข้าสู่ตลาดในปี 2564 – 2567

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ	ทำเล
S-Oasis	วิภาวดี-รังสิต	54,000	ปี 2565	Non CBD
140 ไวเลส	วิทยุ	24,000	ปี 2565	CBD
สีลมแสควร์	สีลม	47,000	ปี 2565	CBD
548 เพลินจิต	เพลินจิต	61,000	ปี 2565	CBD
Park Silom	สีลม	65,000	ปี 2565	CBD
พญาไท คอมเพล็กซ์	พญาไท	22,499	ปี 2565	CBD
AIA East Gateway	บางนา	70,000	ปี 2565	Non CBD
สุขุมวิท (อ่อนนุช) ฮิลล์	อ่อนนุช	8,037	ปี 2565	Non CBD
เอ็มทาวเวอร์ 2	รัตนาธิเบศร์	15,682	ปี 2565	Non CBD

ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ	ทำเล
พาร์ค ออริจิ้น คอมเพลกซ์ พญาไท	พญาไท	7,000	ปี 2565	Non CBD
แบ็คคอค มอลล์ ออฟฟิศ ทาวเวอร์	บางนา-ตราด	107,500	ปี 2566	Non CBD
รัชโยธิน ฮิลล์	รัชโยธิน	16,521	ปี 2566	Non CBD
หมอชิต คอมเพล็กซ์	จตุจักร	72,000	ปี 2566	Non CBD
วันซิตี้เซนเตอร์	ลุมพินี	59,170	ปี 2566	CBD
เอ็มสเฟียร์	สุขุมวิท	20,000	ปี 2566	CBD
ศุภาลัยไอคอน	สาทร	20,000	ปี 2566	CBD
วัน แบ็คคอค ทาวเวอร์(เฟส 1)	ลุมพินี	195,000	ปี 2566	CBD
ดุสิตเซนทรัลปาร์ค	ลุมพินี	90,000	ปี 2567	CBD
KingBridge Tower	ถนนพระราม 3	85,000	ปี 2567	Non CBD
เดอะ ปาร์ค เฟส 2	พระราม 4	80,000	ปี 2567	Non CBD

ที่มา: บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด

ตารางอุปทานพื้นที่สำนักงานโดยแบ่งตามเกรดและย่าน รายละเอียดดังนี้

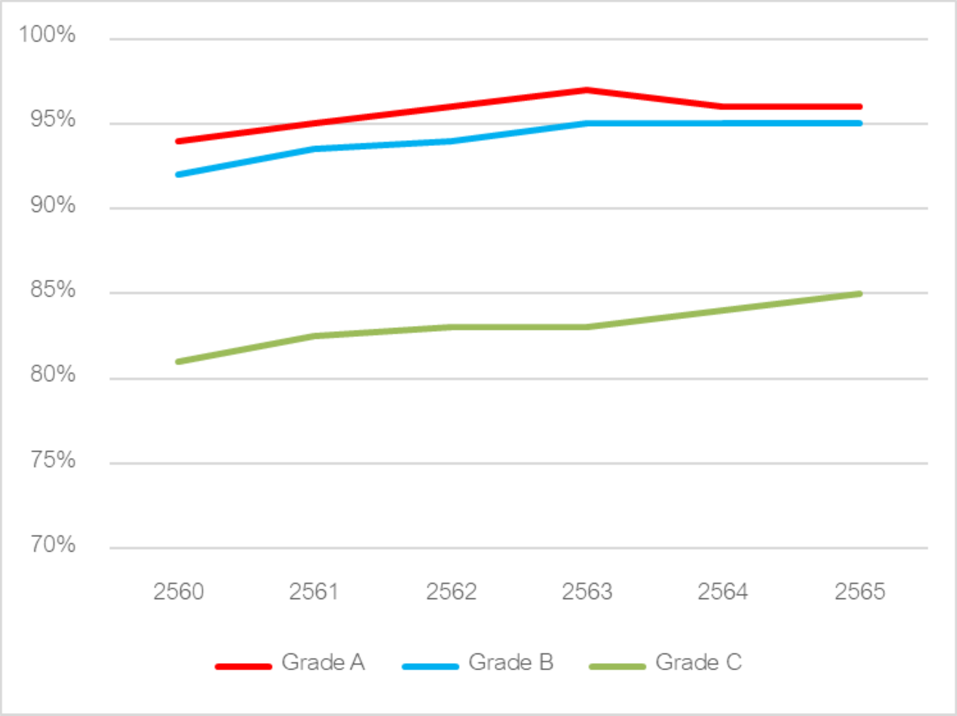


ที่มา: บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด

อุปสงค์พื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพฯ (Office Demand)

หลังจากโควิด-19 ได้กลายเป็นโรคประจำถิ่นและข้อจำกัดต่างๆ ผ่อนคลายลง ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคปรับตัวดีขึ้น และความต้องการพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพก็เพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน จากการสำรวจเราพบว่าการเคลื่อนไหวของตลาดตลอดปี 2565 ส่วนใหญ่อยู่ในลักษณะของการโยกย้ายที่ตั้ง ตามมาด้วยการขยายตัวและการควบรวมกิจการ ตามลำดับ ตั้งแต่ไตรมาส 3 ถึง ไตรมาส 4 ปี 2565 การครอบครองเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก จาก 54,000 ตารางเมตร เป็น 80,000 ตารางเมตร ในขณะที่ปริมาณพื้นที่ว่างลดลงเล็กน้อย

ตารางแสดงอัตราการเช่า (%) โดยแบ่งตามเกรด



หมายเหตุ : * ปีประมาณการ

ที่มา : บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด

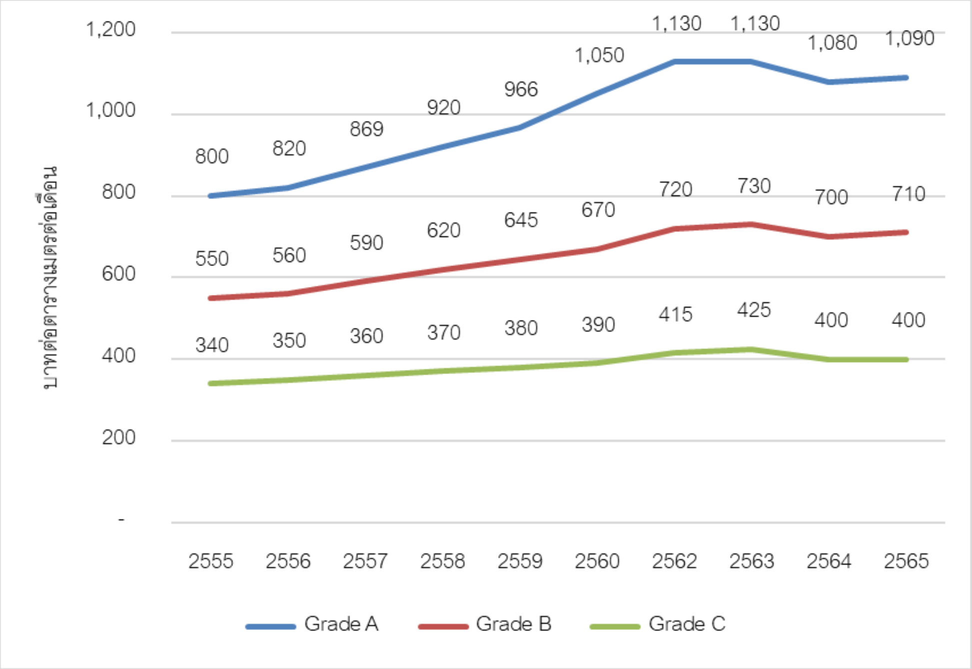
ค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน

สำหรับค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเช่าในกรุงเทพมหานคร ณ.สิ้นปี 2565 ประมาณการค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 733 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยค่าเช่าสำหรับพื้นที่สำนักงานเกรดเอมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 1,090 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนพื้นที่สำนักงานเกรดบีมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 710 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และเกรด ซี มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 400 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ปัจจุบันตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่านั้น เริ่มเป็นตลาดของผู้เช่า (Tenant Market) ด้วยรูปแบบการทำงานของบริษัทและองค์กรต่างๆ ที่เปลี่ยนแปลง เพื่อสอดคล้องกับบรรยากาศการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจและการทำงานอันเกิดจากการแพร่ระบาดของเชื้อโควิดในไทยและทั่วโลก ทำให้อาคารสำนักงานใหม่ถูกออกแบบเพื่อตอบโจทย์ความต้องการของผู้เช่าในปัจจุบันมากขึ้น

โดยมีพื้นที่ Co-learning Space หรือ Co-living Space เพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารให้เกิดประโยชน์ได้มากที่สุด รวมไปถึงการมีพื้นที่เปิดสำหรับร้านค้าที่เช่าอยู่ในอาคารสำนักงาน เพื่อลดความแออัดที่อาจเกิดขึ้นกับร้านค้าในตัวอาคาร นอกจากนั้นแล้ว อาคารสำนักงานใหม่ๆ จะมีพื้นที่สีเขียวภายในอาคารมากขึ้น เพื่อเป็นพื้นที่ให้พนักงานได้นั่งพักผ่อนและผ่อนคลายจากการทำงาน และอยู่กับธรรมชาติได้มากขึ้น

กราฟแสดงค่าเช่าพื้นที่สำนักงานแยกตามเกรดในเขตศูนย์การธุรกิจ ปี 2557 – 2565



หมายเหตุ : *ปีประมาณการ

ที่มา: บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด

ตารางค่าเช่าเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานโดยแบ่งตามทำเลที่ตั้ง

ถนน	ราคาเสนอเช่า (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)
วิทยุ-เพลินจิต	750 – 1,500
สุขุมวิท	550 – 1,300
สาธร-สีลม	450 – 1,250
พระราม 4	400 – 1,000
รัชดา-พหลโยธิน	600 – 1,200
พระราม 3	450 - 850
วิภาวดีรังสิต	550 – 900
บางนา-ตราด	450 – 850

จากตารางข้างต้น ปัจจุบันราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานให้เช่าในกรุงเทพมหานคร ประมาณ 810 บาทต่อตารางเมตร โดยราคาเสนอเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานเกรดเอประมาณ 1,200 บาทต่อตารางเมตร ลดลงร้อยละ 2.0 จากปี 2563 สำหรับราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดบีประมาณ 750 บาทต่อตารางเมตร ลดลงร้อยละ 3.0 จากปี 2563 และราคาเสนอเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดซีประมาณ 420 บาทต่อตารางเมตร ลดลงร้อยละ 5.0 จากปี 2563

แนวโน้มของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า (Office Future Trend)

แนวโน้มความต้องการพื้นที่สำนักงานที่เปลี่ยนแปลงไป จากสถานการณ์ โควิด 19 ส่งผลให้ผู้ประกอบการพื้นที่สำนักงานให้เช่าต้องปรับตัวหลายด้านด้วยการพัฒนาพื้นที่สำนักงานให้ตอบโจทย์เทรนด์การทำงานรูปแบบใหม่ สำหรับอาคารสำนักงานเก่าอาจต้องมีการปรับปรุงพื้นที่ ปรับลดพื้นที่เช่า เพิ่มพื้นที่ส่วนกลาง และให้ความสำคัญกับการลดความหนาแน่นในอาคาร และต้องมีการปรับรูปแบบการออกแบบสำนักงานในรูปแบบ flexible space ที่เป็นรูปแบบของสำนักงานที่มีความยืดหยุ่นสามารถปรับเปลี่ยนฟังก์ชันการใช้สอยได้ตามความต้องการของการใช้งาน นอกจากนี้ผู้ประกอบการพื้นที่สำนักงานยังต้องยกระดับมาตรฐานการบริหารจัดการภายในโครงการโดยคำนึงถึงประสิทธิภาพในการใช้งานพื้นที่ ตลอดจนการรักษาความสะอาดและความปลอดภัยของผู้ใช้บริการโดยอาจนำเทคโนโลยีมาใช้เพื่อลดการสัมผัสและอำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่ามากขึ้น เพื่อที่จะทำให้สามารถอยู่กับโรคโควิด 19 ซึ่งคงจะอยู่กันไปอีกนานจนกว่าจะสามารถหาวัคซีนที่มีประสิทธิภาพได้

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม **มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย** โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน **"เพื่อการกำหนดมูลค่าตลาด"** เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

โดย **มูลค่าตลาด** หมายถึง "มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลง ซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้" มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น แสดงในภาคผนวก ข.

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ มีเงื่อนไขและข้อจำกัด ดังนี้

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินมูลค่าให้ตามสมมติฐาน ดังนั้นหากเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป

นอกจากนี้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทั่วไปยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดสำคัญ โดยแสดงรายละเอียดในภาคผนวก ค.

7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆ เกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วๆ ไป พร้อมเงื่อนไข ข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีต้นทุน (Cost Approach) และวิธีรายได้ (Income Approach)**

รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก.

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 28 ธันวาคม 2566 ดังต่อไปนี้

<u>วิธีที่ 1</u> **วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)**

7.5.1 สรุปมูลค่าตลาด ของทรัพย์สินที่ประเมินได้ เป็นเงินทั้งสิ้น 2,184,300.000.- บาท (สองพันหนึ่งร้อยแปดสิบสี่ล้านสามแสนบาทถ้วน)

7.5.2 มูลค่าประกันอัคคีภัย เป็นทั้งสิ้น 962,650,000.-บาท (เก้าร้อยหกสิบสองล้านหกแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)

<u>วิธีที่ 2</u> **วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach)**

7.5.3 เป็นเงินทั้งสิ้น 1,849,000,000.-บาท (หนึ่งพันแปดร้อยสี่สิบเก้าล้านบาทถ้วน)

บริษัทและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ลงชื่อ..	ลงชื่อ..
(นายอมรินทร์ นวมขุนทด) วฒ.159	(นายวสันต์ อุประกุล) วฒ.284
ผู้สำรวจและประเมินราคา	ผู้ประเมินหลัก

ภาคผนวก ก

1. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่	รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ			
			1	2	3	4
1.	ลักษณะกายภาพ	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
2.	เนื้อที่	2-3-13.4 ไร่ (หรือ 1,113.4 ตารางวา)	4-1-88 ไร่ (หรือ 1,788 ตารางวา)	1-0-00 ไร่ (หรือ 400 ตารางวา)	0-1-73 ไร่ (หรือ 173 ตารางวา)	0-2-92 ไร่ (หรือ 292 ตารางวา)
3.	ทำเลที่ตั้ง	ถนนศรีอยุธยา	ถนนเพชรบุรี และซอยเพชรบุรี 11	ถนนพญาไท	ถนนเพชรบุรี	ถนนศรีอยุธยา
4.	จุดพิกัดทางภูมิศาสตร์ (Lat/Long)	13.757954 / 100.535420	13.752509 / 100.534393	13.754815 / 100.532182	13.754568 / 100.527581	13.756242 / 100.540723
5.	ระยะห่างถนนสายหลัก	ติดถนน	ติดถนน	ติดถนน	ติดถนน	ติดถนน
6.	รูปร่างของที่ดิน	สี่เหลี่ยมคางหมู	สี่เหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยม
7.	ขนาด กว้าง x ยาว (เมตร)	40.00 x 100.00 เมตร	60.00 x 110.00 เมตร	26.00 x 58.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 10.30 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 30 เมตร
8.	ระดับดินเทียบกับถนนข้างหน้า	สูงกว่าถนน 0.50 – 1.00 เมตร	สูงกว่าถนน 0.20 เมตร	สูงเสมอถนน	สูงกว่าถนน 0.10 เมตร	สูงกว่าถนน 0.10 เมตร
9.	สาธารณูปโภคหน้าที่ดิน	ครบถ้วน	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์
10.	ผิวจราจร/เขตทาง	ลาดยาง 24 / 30 เมตร	ลาดยาง 20 / 30 เมตร	ลาดยาง 18 / 24 เมตร	ลาดยาง 18 / 24 เมตร	ลาดยาง 24 / 30 เมตร
11.	ติดถนนกี่ด้าน	2 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
12	ขนาดอาคาร	36.55 x 80.00 เมตร	-	-	-	-
13	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	รวม 41,786.00 ตารางเมตร	-	-	-	-
14	การตกแต่งภายใน	ปานกลาง	-	-	-	-
15.	การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	อาคารสำนักงานให้เช่า	อยู่อาศัย	ไม่มีการใช้ประโยชน์	ปล่อยว่าง	เป็นห้องแถวสูง 2 ชั้น และ 3 ชั้น
16.	ราคาเสนอขาย	-	ขายรวม 3,800,000,000.-บาท หรือตารางวาละ 2,125,000.-บาท	เคยบอกขายไว้เมื่อปี 2563 ตารางวาละ 1,400,000.-บาท	ขายรวม 170,000,000.-บาท หรือตารางวาละ 982,659.-บาท	ขายตารางวาละ 1,440,000.-บาท
17.	เงื่อนไข(สุทธิ/ต่อรอง/อื่นๆ)	-	ต่อรองได้	ยกเลิกการขายแล้ว ปัจจุบันให้เช่า	-	ต่อรองได้
18.	เดือน ปี สำรวจข้อมูล	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2566
19.	แหล่งที่มาของข้อมูล	-	คุณหทัยรัตน์	ประกาศขาย	ประกาศขาย	ประกาศขาย
20.	เบอร์โทรที่ติดต่อได้	-	09-3187-8222, 08-2427-0643	โทร.08-1731-8754, 09-2757-9858	โทร. 08-3989-0768	09-7783-2669
21.	ผังเมือง	ประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง)	ประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง)	ประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง)	ประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง)	ประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง)
22.	ศักยภาพการใช้ประโยชน์	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
23.	ทรัพย์สินดีกว่า/ด้อยกว่า	-	ทำเลดีกว่าทรัพย์สิน	ทำเลใกล้เคียงทรัพย์สิน	ทำเลและขนาดที่ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ทำเลใกล้เคียงทรัพย์สิน
24.	อื่น ๆ	-	-	-	-	ค่าโอนคนละครึ่ง

ที่	รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ		
			5	6	7
1.	ชื่ออาคาร	อาคาร สิริภิญโญ	อาคารพญาไท พลาซ่า	อาคารศรีอยุธยา	อาคารเคเอสแอล ทาวเวอร์
2.	ลักษณะทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน
3.	ทำเลที่ตั้ง	ถนนศรีอยุธยา	ถนนพญาไท	ถนนศรีอยุธยา	ถนนศรีอยุธยา
4.	จุดพิกัดทางภูมิศาสตร์ (Lat/Long)	13.757954 / 100.535420	13.756219 / 100.533153	13.757525 / 100.537390	13.757395 / 100.537761
5.	รูปแบบอาคาร	ร่วมสมัย มั่นคงแข็งแรง	ทันสมัย มั่นคงแข็งแรง	ทันสมัย มั่นคงแข็งแรง	ทันสมัย มั่นคงแข็งแรง
6.	สภาพอาคาร	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
7.	อายุอาคาร	31 ปี	30 ปี	32 ปี	29 ปี
8.	จำนวนชั้น	17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน	38 ชั้น	18 ชั้น	21 ชั้น
11.	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	18,285 ตารางเมตร	55,455 ตารางเมตร	16,200 ตารางเมตร	18,000 ตารางเมตร
12.	ที่จอดรถ	มี	มี	มี	มี
13.	สิ่งอำนวยความสะดวก ภายในอาคาร	ร้านอาหาร, ร้านค้า, ลิฟต์โดยสาร, ระบบแอร์ Packaged Water Cooled Air Conditioner	ลิฟต์โดยสาร, ร้านอาหาร, ร้านค้า, ระบบแอร์ Water Cool Package	ร้านอาหาร, ร้านค้า, ลิฟต์โดยสาร, ระบบแอร์ Split Type	ร้านอาหาร, ร้านค้า, ลิฟต์โดยสาร, บันไดเลื่อน, ระบบแอร์ Central Air
15.	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย	552 บาท/ตารางเมตร/เดือน	560 บาท/ตารางเมตร/เดือน	450 บาท/ตารางเมตร/เดือน	590 บาท/ตารางเมตร/เดือน
16.	อัตราการเช่า	60%	90%	89%	89%
17.	เดือน ปี ที่สำรวจข้อมูล	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2566
18.	แหล่งที่มาของข้อมูล	-	-	-	-
19.	โทรศัพท์ติดต่อ	-	089 777 3917	081 682 4989	02 642 6229
21.	อื่น ๆ	- ค่าไฟฟ้า ยูนิตละ 5.50-บาท - ห้องน้ำรวม - ค่าที่จอดรถ 1,500 – 2,000.-บาท/คัน/เดือน - อยู่ติดแนวรถไฟฟ้า BTS	- ค่าไฟฟ้า ตามอัตราการไฟฟ้า - ห้องน้ำรวม - ค่าที่จอดรถ 2,000 – 3,000.-บาท/คัน/เดือน - อยู่ติดแนวรถไฟฟ้า BTS	- ค่าไฟฟ้าตามมิเตอร์ ยูนิตละ 5.-บาท - ห้องน้ำรวม - ค่าที่จอดรถ 1,500.-บาท/คัน/เดือน - อยู่ใกล้รถไฟฟ้า BTS	- ค่าไฟฟ้าตามมิเตอร์ ยูนิตละ 6.-บาท - ห้องน้ำรวม - ค่าที่จอดรถ 2,500.-บาท/คัน/เดือน - อยู่ใกล้รถไฟฟ้า BTS

ที่	รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ	
			8	9
1.	ชื่ออาคาร	อาคาร สิริภิญโญ	อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	อาคาร มหานคร ยิปซั่ม
2.	ลักษณะทรัพย์สิน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน	พื้นที่เช่าสำนักงาน
3.	ทำเลที่ตั้ง	ถนนศรีอยุธยา	ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา	ถนนศรีอยุธยา
4.	จุดพิกัดทางภูมิศาสตร์ (Lat/Long)	13.757954 / 100.535420	13.757404 / 100.533826	13.756432 / 100.541834
5.	รูปแบบอาคาร	ร่วมสมัย มั่นคงแข็งแรง	มาตรฐาน มั่นคงแข็งแรง	ทันสมัย มั่นคงแข็งแรง
6.	สภาพอาคาร	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
7.	อายุอาคาร	31 ปี	43 ปี	31 ปี
8.	จำนวนชั้น	17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน	15 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน-ดาดฟ้า (อาคาร A) 5 ชั้น พร้อมดาดฟ้า (อาคาร B และ C)	26 ชั้น
11.	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	18,285 ตารางเมตร	29,290.84 ตารางเมตร	21,000 ตารางเมตร
12.	ที่จอดรถ	มี	มี	มี
13.	สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	ร้านอาหาร, ร้านค้า, ลิฟต์โดยสาร, ระบบแอร์ Packaged Water Cooled Air Conditioner	ร้านอาหาร, ร้านค้า, โรงเรียนกวดวิชา, ธนาคาร, กล้องวงจรปิด, อินเตอร์เน็ทไร้สาย, ลิฟต์, บันไดเลื่อน, รปภ. 24 ช.ม.	ร้านอาหาร, ร้านค้า, ลิฟต์โดยสาร, บันไดเลื่อน, ระบบแอร์ Central Air
15.	อัตราค่าเช่า	535 บาท/ตารางเมตร/เดือน	600 บาท/ตารางเมตร/เดือน	400 บาท/ตารางเมตร/เดือน
16.	อัตราการเช่า	55%	90%	88%
17.	เดือน ปี ที่สำรวจข้อมูล	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2566	ธันวาคม 2566
18.	แหล่งที่มาของข้อมูล	-	-	-
19.	โทรศัพท์ติดต่อ	-	083 989 1506	02 248 7940
21.	อื่น ๆ	- ค่าไฟฟ้า ยูนิตละ 5.50-บาท - ห้องน้ำรวม - ค่าที่จอดรถ 1,500 – 2,000.-บาท/คัน/เดือน - อยู่ติดแนวรถไฟฟ้า BTS	- ค่าไฟฟ้าตามมิเตอร์ ยูนิตละ 6.42.-บาท - ค่าน้ำยูนิตละ 21.40.-บาท - ค่าที่จอดรถ 2,000.-บาท/คัน/เดือน - มีทางเดินเชื่อมต่อกับสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีพญาไท	- ค่าไฟฟ้าตามมิเตอร์ ยูนิตละ 5.50.-บาท - ค่าน้ำฟรี - ค่าที่จอดรถ 1,000.-บาท/คัน/เดือน

3. สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินได้

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชั่น จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดข้อมูลและวิธีการวิเคราะห์ภายใต้วัตถุประสงค์ของผู้ขอประเมินและเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในรายงานนี้แล้วมีความเห็นว่า

รายการประเมินราคา	เนื้อที่ (ตรว.)	ราคาประเมิน (บาท / ตรว.)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง			
วิธีที่ 1 วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)			
ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 1251 จำนวน 1 แปลง			
เนื้อที่ 2-3-13.4 ไร่ หรือ	1,113.4	1,500,000.-	1,670,100,000.-
สิ่งปลูกสร้าง : จำนวน 3 รายการ			514,200,000.-
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นเงิน			**2,184,300,000.-**
(สองพันหนึ่งร้อยแปดสิบสี่ล้านสามแสนบาทถ้วน)			

วิธีที่ 2 วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach)	
รวมราคาประเมินทรัพย์สิน เป็นเงิน	**1,849,000,000.-**
(หนึ่งพันแปดร้อยสี่สิบเก้าล้านบาทถ้วน)	

หมายเหตุ :

1. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ เห็นควรสรุปใช้ราคาประเมินมูลค่าโดยวิธีที่ 2 คือ วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสมและสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินมากที่สุด

2.) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินมูลค่าตามสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ ดังนั้นหากสมมติฐานเปลี่ยนแปลงไป ก็จะมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ

การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินส่วนของสิ่งปลูกสร้างได้เลือกโดยวิธีการคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคา ตามสภาพการใช้งานของสิ่งปลูกสร้าง ตามรายละเอียดการประเมินมูลค่าโดยวิธีดังกล่าวตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินมีดังนี้

ลำดับที่	รายละเอียด	เนื้อที่รวม (ตรม.)	ราคา (บาท/ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่รวม	อายุอาคาร (ปี)	หักค่าเสื่อมตามมาตรฐาน(%)	ค่าดูแลรักษา (+),(-)	สรุปค่าเสื่อมราคา (%)	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (ปัดเศษ)
1	**อาคารสำนักงานตึกสูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น**									
	พื้นที่ภายในอาคาร	40,356	26,500	1,069,434,000	31	-52%	0%	-52%	513,328,320	
2	**อาคารตู้ ATM ชั้นเดียว**									
	พื้นที่ภายในอาคาร	15	12,000	180,000	31	-52%	0%	-52%	86,400	
3	**ลานจอดรถคอนกรีตเสริมเหล็ก 1**									
	พื้นที่ที่จอดรถ	1,415	1,200	1,698,000	31	-52%	0%	-52%	815,040	
	รวมราคาประเมิน	**41,771**		**1,071,312,000**					**514,229,760**	**514,200,000**
	มูลค่าประกันอัคคีภัย (คิด 90% ของมูลค่าทดแทนใหม่ไม่รวมลานคอนกรีต)									**962,650,000**

หมายเหตุ : ราคาประเมินต่อหน่วยข้างต้นบริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ. 2563 - 2564 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วยโดยมีการเพิ่ม/ลดในส่วนที่แตกต่างกัน

ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า

วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

1.รายรับ

1.1 ค่าเช่าเฉลี่ย อัตราการเช่า และอัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม

ปี	0.01	1.01	2.01	3.01	4.01	5.01	6.01	7.01
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - ส่วนสำนักงาน								
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	549	598	646	665	692	713	734	756
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	-	9.00%	8.00%	3.00%	4.00%	3.00%	3.00%	3.00%
อัตราการเช่า (%)	60.24%	70.00%	90.00%	92.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - พื้นที่ร้านค้าภายในอาคาร								
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	919	1,001	1,081	1,114	1,158	1,193	1,229	1,266
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	-	9.00%	8.00%	3.00%	4.00%	3.00%	3.00%	3.00%
อัตราการเช่า (%)	60.24%	70.00%	90.00%	92.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - พื้นที่ร้านค้าบริเวณลานจอดรถ								
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	328	358	387	398	414	427	439	452
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	-	9.00%	8.00%	3.00%	4.00%	3.00%	3.00%	3.00%
อัตราการเช่า (%)	100.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - ด้านหน้าอาคาร								
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	690	752	812	837	870	896	923	951
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	-	9.00%	8.00%	3.00%	4.00%	3.00%	3.00%	3.00%
อัตราการเช่า (%)	50.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%

1.2 รายได้อื่นๆ

รายได้ค่าสาธารณูปโภค	8.76%	ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่า
รายได้ค่าจอดรถ	5.53%	ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่า
รายได้อื่นๆ	4.45%	ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่า

2.รายจ่าย

ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง 7.82% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 3.0%

ค่าประกันภัย ปีที่ 1 คิด 420,137 บาท และปรับขึ้นทุก 5 ปีๆ ละ 10% โดยเริ่มปรับปีที่ 4

ค่าสาธารณูปโภคทางตรง 67.22% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 3.0%

ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง 8.07% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 3.0%

ค่าซ่อมแซม

ปี	0.01	1.01	2.01	3.01	4.01	5.01	6.01	7.01
	38,948	6,171,264	8,563,150	9,308,827	9,588,091	3,549,339	3,655,820	3,765,494

ค่านายหน้า (Commission)

ปี	0.01	1.01	2.01	3.01	4.01	5.01	6.01	7.01
	3,263	752,722	2,139,065	563,019	604,587	622,724	641,406	660,648

ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน

ปี	0.01	1.01	2.01	3.01	4.01	5.01	6.01	7.01
	72,699	14,267,916	8,016,998	7,706,611	11,602,226	5,324,009	5,483,729	5,648,241

ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปีที่ 1 คิด 2,304,958 บาท และปรับขึ้นทุก 4 ปีๆ ละ 10%

ค่าใช้จ่ายอื่น 1.01% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด

3.อัตราคิดลด

บริษัทฯ พิจารณาอัตราคิดลดจาก

Risk Free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล อายุ 10 ปี 2.70% ณ.วันที่ 28 ธันวาคม 2566

Risk Premium พิจารณาจากอัตราความเสี่ยงต่างๆ เช่น การบริหารจัดการ, แนวโน้มทางเศรษฐกิจ, สถานะการณ์ทางการเมือง, กฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน 6.30%

อัตราคิดลด 9.00%

4.อัตราผลตอบแทน 6.00%

บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Property Fund / Reit)

5.ค่าตอบแทนในการบริหารทรัพย์สิน

1.ค่าตอบแทนในการบริหารทรัพย์สิน

ก.ค่าตอบแทนในอัตรารายเดือน 1.00% ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม

ข.ค่าตอบแทนพื้นฐาน 5.75% ของกำไรจากรายได้ค่าเช่าและบริการรวม

2.ค่าตอบแทนพิเศษ 30.00% ของส่วนต่างจาก (ก) กำไรจากรายได้ค่าเช่าและบริการรวม กับ (ข) กำไรจากรายได้ค่าเช่าและบริการรวม

กำไรจากรายได้ค่าเช่าและบริการรวม ก-((ก/ข) x ค)

ก = รายได้ค่าเช่าและบริการหลังหักส่วนลด

ข = รายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (รายได้ค่าเช่าค่าบริการ + ค่าสาธารณูปโภค + ค่าจอดรถ + รายได้อื่นๆ)

ค = ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมฯ ลงทุน (ไม่รวม 1 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 2.รายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่รับรู้จากการประเมินราคาทรัพย์สิน 3.ค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) และ 4.ค่าใช้จ่ายซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน)

ภาคผนวก 2 - วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)
อาคารสำนักงาน สิริภิญโญ
วันที่ประเมินมูลค่า 28 ธันวาคม 2566

ปีที่			2559 (Actual)		2560 (Actual)		2561 (Actual)		2562 (Actual)		2563 (Actual)		2564 (Actual)		2565 (Actual)		2566 (Actual Jan 2023)	
รายได้																		
พื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมด	18,284.78	**ตารางเมตร**																
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า			130,979,906		133,806,204		133,697,517		131,208,696		75,375,386		60,709,276		64,012,780		5,368,481	
รายได้อื่นๆ																		
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	8.76%	ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่า	7,819,226	5.97%	10,233,675	7.65%	11,389,605	8.52%	9,641,531	7.35%	7,013,371	9.30%	6,024,515	9.92%	6,146,734	9.60%	534,510	9.96%
รายได้ค่าจอดรถ	5.53%	ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่า	12,751,451	9.74%	12,907,303	9.65%	13,329,792	9.97%	12,226,027	9.32%	4,708,521	6.25%	3,473,625	5.72%	3,944,573	6.16%	341,366	6.36%
รายได้อื่นๆ	4.45%	ของรวมประมาณการรายได้ค่าเช่า	6,805,525	5.20%	4,704,292	3.52%	4,644,230	3.47%	7,039,362	5.37%	4,790,642	6.36%	2,764,115	4.55%	2,205,380	3.45%	265,078	4.94%
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด			158,356,107		161,651,474		163,061,145		160,115,617		91,887,919		72,971,530		76,309,467		6,509,435	
รายจ่าย																		
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	7.82%	ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 3.0%	7,568,909	4.78%	7,498,194	4.64%	7,609,066	4.67%	7,668,829	4.79%	7,135,367	7.77%	6,835,555	9.37%	6,368,740	8.35%	570,530	8.76%
ค่าประกันภัย		ปีที่ 1 คิด 420,137 บาท และปรับขึ้นทุก 5 ปีๆ ละ 10% โดยเริ่มปรับปีที่ 4	363,416	0.23%	339,540	0.21%	337,032	0.21%	370,924	0.23%	395,536	0.43%	382,683	0.52%	379,850	0.50%	31,736	0.49%
ค่าสาธารณูปโภคทางตรง	67.22%	ของรายได้สาธารณูปโภค	5,164,668	66.05%	5,381,446	52.59%	5,976,399	52.47%	5,417,843	56.19%	4,086,749	58.27%	3,873,618	64.30%	4,935,154	80.29%	437,854	81.92%
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	8.07%	ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดและปรับขึ้นปีละ 3.0%	11,192,683	7.07%	11,048,070	6.98%	11,278,888	7.12%	11,096,828	7.01%	7,594,441	4.80%	6,224,296	3.93%	7,186,068	4.54%	750,176	0.47%
ค่าซ่อมแซม			4,395,543	2.78%	3,695,343	2.29%	3,685,201	2.26%	3,727,516	2.33%	4,169,788	4.54%	3,867,954	5.30%	4,197,622	5.50%	232,343	3.57%
ค่านายหน้า (Commission)		1 เดือน สำหรับผู้เช่าใหม่ สัญญาเช่า 3 ปี	-	0.00%	238,659	0.15%	-	0.00%	-	0.00%	127,118	0.14%	147,277	0.20%	153,286	0.20%	9,643	0.15%
ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน			2,948,669	1.86%	1,841,667	1.14%	4,002,688	2.45%	7,742,500	4.84%	1,161,940	1.26%	3,810,617	5.22%	6,058,612	7.94%	203,122	3.12%
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		ปีที่ 1 คิด 2,304,958 บาท และปรับขึ้นทุก 4 ปีๆ ละ 10%	6,721,655	4.24%	7,073,430	4.38%	7,713,240	4.73%	7,790,598	4.87%	220,318	0.24%	213,134	0.29%	2,095,416	2.75%	174,618	2.68%
ค่าใช้จ่ายอื่น	1.01%	ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด	2,313,755	1.46%	2,130,531	1.32%	1,946,077	1.19%	1,913,549	1.20%	1,238,598	1.35%	805,657	1.10%	594,555	0.78%	76,604	1.18%
รวมประมาณการรายจ่ายทั้งหมด			40,669,297	25.68%	39,246,881	24.28%	42,548,593	26.09%	45,728,588	28.56%	26,129,856	28.44%	26,160,789	35.85%	31,969,302	41.89%	2,486,626	38.20%
กำไรจากการดำเนินงาน			117,686,810	74.32%	122,404,593	75.72%	120,512,553	73.91%	114,387,029	71.44%	65,758,063	71.56%	46,810,741	64.15%	44,340,165	58.11%	4,022,809	61.80%
กำไรจากค่าเช่าและค่าบริการรวม		ก-(ก/ข) x ค																
ก.ค่าตอบแทนในอัตรารายเดือน	1.00%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการรวม																
ข.ค่าตอบแทนพื้นฐาน	5.75%	ของกำไรจากรายได้ค่าเช่าและบริการรวม																
2.ค่าตอบแทนพิเศษ	30.00%	ของส่วนต่างจาก (ก) กำไรจากรายได้ค่าเช่าและบริการรวม กับ (ข) กำไรจากรายได้ค่าเช่าและบริการรวม																
อัตราผลตอบแทน	6.00%																	
อัตราคิดลด	9.00%																	

Budget								
ปีที่	0.01	1.01	2.01	3.01	4.01	5.01	6.01	7.01
ปี	2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573
วันเริ่มต้นสัญญา/ปี	28 ธันวาคม 2566	1 มกราคม 2567	1 มกราคม 2568	1 มกราคม 2569	1 มกราคม 2570	1 มกราคม 2571	1 มกราคม 2572	1 มกราคม 2573
วันสิ้นสุดสัญญา/ปี	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2569	31 ธันวาคม 2570	31 ธันวาคม 2571	31 ธันวาคม 2572	31 ธันวาคม 2573
จำนวนเดือน/ปี	0.13	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
รายได้								
พื้นที่ให้เช่าสุทธิทั้งหมด								
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - ส่วนสำนักงาน	18,023.00	18,023.00	18,023.00	18,023.00	18,023.00	18,023.00	18,023.00	18,023.00
อัตราการเช่า (%)	60.24%	70.00%	90.00%	92.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	-	9.00%	8.00%	3.00%	4.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	549	598	646	665	692	713	734	756
รายได้ค่าเช่า - ส่วนสำนักงาน	768,491	90,523,479	125,698,316	132,346,361	142,128,483	146,392,338	150,784,108	155,307,631
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - พื้นที่ร้านค้าภายในอาคาร	199.18	199.18	199.18	199.18	199.18	199.18	199.18	199.18
อัตราการเช่า (%)	60.24%	70.00%	90.00%	92.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	-	9.00%	8.00%	3.00%	4.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	919	1,001	1,081	1,114	1,158	1,193	1,229	1,266
รายได้ค่าเช่า - พื้นที่ร้านค้าภายในอาคาร	14,221	1,675,104	2,326,002	2,449,021	2,630,036	2,708,937	2,790,205	2,873,911
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - พื้นที่ร้านค้าบริเวณลานจอดรถ	53.60	53.60	53.60	53.60	53.60	53.60	53.60	53.60
อัตราการเช่า (%)	100.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	-	9.00%	8.00%	3.00%	4.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	328	358	387	398	414	427	439	452
รายได้ค่าเช่า - พื้นที่ร้านค้าบริเวณลานจอดรถ	2,271	218,706	236,202	243,288	253,020	260,610	268,428	276,481
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร) - ด้านหน้าอาคาร	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
อัตราการเช่า (%)	50.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
อัตราค่าเช่าปรับเพิ่ม	-	9.00%	8.00%	3.00%	4.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	690	752	812	837	870	896	923	951
รายได้ค่าเช่า - พื้นที่ด้านหน้าอาคาร	401	77,177	83,351	85,851	89,285	91,964	94,723	97,565
รวมประมาณการรายได้ค่าเช่า	785,383	92,494,465	128,343,871	135,124,522	145,100,824	149,453,849	153,937,464	158,555,588
รายได้อื่นๆ								
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	68,762	8,098,099	11,236,795	11,830,456	12,703,904	13,085,021	13,477,572	13,881,899
รายได้ค่าจอดรถ	43,465	5,118,859	7,102,849	7,478,106	8,030,218	8,271,124	8,519,258	8,774,836
รายได้อื่นๆ	34,983	4,119,892	5,716,698	6,018,722	6,463,086	6,656,979	6,856,688	7,062,389
รวมประมาณการรายได้ทั้งหมด	932,593	109,831,315	152,400,213	160,451,806	172,298,032	177,466,973	182,790,983	188,274,712
รายจ่าย								
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	72,902	6,983,284	7,192,783	7,408,566	7,630,823	7,859,748	8,095,540	8,338,406
ค่าประกันภัย	4,518	420,137	420,137	420,137	441,143	441,143	441,143	441,143
ค่าสาธารณูปโภคทางตรง	46,221	5,443,381	7,553,151	7,952,198	8,539,312	8,795,492	9,059,357	9,331,137
ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง	75,286	7,211,650	7,427,999	7,650,839	7,880,364	8,116,775	8,360,278	8,611,087
ค่าซ่อมแซม	38,948	6,171,264	8,563,150	9,308,827	9,588,091	3,549,339	3,655,820	3,765,494
ค่านายหน้า (Commission)	3,263	752,722	2,139,065	563,019	604,587	622,724	641,406	660,648
ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน	72,699	14,267,916	8,016,998	7,706,611	11,602,226	5,324,009	5,483,729	5,648,241
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	24,784	2,304,958	2,304,958	2,304,958	2,535,453	2,535,453	2,535,453	2,535,453
ค่าใช้จ่ายอื่น	9,458	1,113,879	1,545,601	1,627,258	1,747,399	1,799,821	1,853,816	1,909,430
รวมประมาณการรายจ่ายทั้งหมด	348,078	44,669,190	45,163,840	44,942,412	50,569,400	39,044,506	40,126,543	41,241,042
กำไรจากการดำเนินงาน	584,515	65,162,125	107,236,373	115,509,393	121,728,632	138,422,468	142,664,440	147,033,671
กำไรจากค่าเช่าและค่าบริการรวม	431,026	42,860,569	83,557,617	90,786,135	92,742,976	112,088,895	115,526,764	119,067,769
กำไรจากการดำเนินงานตามแผนดำเนินงานประจำปี	46,717,500	164,780,000	176,940,000	184,400,000	187,220,000	201,030,000	204,960,000	219,307,200
ส่วนต่างกำไรจากการดำเนินงานกับแผนดำเนินงานประจำปี	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์								
1.ค่าตอบแทนในการบริหารทรัพย์สิน								
ก.ค่าตอบแทนในอัตรารายเดือน	7,854	924,945	1,283,439	1,351,245	1,451,008	1,494,538	1,539,375	1,585,556
ข.ค่าตอบแทนพื้นฐาน	24,784	2,464,483	4,804,563	5,220,203	5,332,721	6,445,111	6,642,789	6,846,397
2.ค่าตอบแทนพิเศษ	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการดำเนินงานหลังหักค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	551,877	61,772,698	101,148,371	108,937,945	114,944,903	130,482,818	134,482,276	138,601,718
% กำไรจากการดำเนินงานหลังหักค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	59.18%	56.24%	66.37%	67.89%	66.71%	73.53%	73.57%	73.62%
อัตราผลตอบแทน							2,310,028,634	
อัตราคิดลด	0.9991	0.9166	0.8409	0.7715	0.7078	0.6493	0.5957	
มูลค่าปัจจุบัน	551,366	56,619,709	85,055,707	84,042,169	81,354,446	84,726,331	1,456,231,955	

มูลค่าปัจจุบันรวม 1,848,581,683 **บาท**
ยอดถ้วน 1,849,000,000 **บาท**

หมายเหตุ : ค่าใช้จ่ายส่วนกลางหมายถึงค่ารักษาความปลอดภัยและค่ารักษาความสะอาด เป็นต้น